

## Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208/2015)

### • Eliminazione della TASI sull'abitazione principale (comma 14)

A decorrere dal 1° gennaio 2016, la TASI non è più dovuta per le abitazioni principali e le fattispecie ad essa assimilate, così come definite ai fini IMU (ossia quelle che a Falconara M.ma erano precedentemente soggette a TASI con aliquota del 2,5/1,0 per mille). Per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 è dovuta l'IMU.

### • IMU su abitazioni concesse in comodato (comma 10)

Dal 2016 si applica una **riduzione pari al 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari concesse in comodato dal possessore ai parenti in linea retta entro il primo grado che li utilizzano come abitazione principale. La riduzione si applica a condizione che sussistano tutti i nuovi requisiti di legge**, elencati nella seguente tabella (per ulteriori chiarimenti si rimanda alla Risoluzione n. 1/DF del Ministero dell'Economia e Finanze del 17.02.2016).

Requisiti per ottenere la riduzione	
<b>COMODANTE</b> (possessore)	1. Deve <b>risiedere</b> anagraficamente e dimorare abitualmente <b>nello stesso comune</b> in cui è situato l'immobile concesso in comodato. 2. <b>Non deve possedere altri immobili di tipo abitativo in Italia</b> , ad eccezione di quello concesso in comodato e di quello adibito a propria abitazione principale, purchè non rientrante nelle categorie catastali di lusso A/1-A/8-A/9
<b>COMODATARIO</b> (utilizzatore)	1. Deve essere un <b>parente in linea retta entro il primo grado</b> (figlio o genitore) del comodante. 2. Deve <b>risiedere</b> anagraficamente e dimorare abitualmente nell'immobile ottenuto in comodato.
<b>TIPO DI IMMOBILE</b>	1. Godono della riduzione <b>l'abitazione concessa in comodato e le sue pertinenze</b> classificate esclusivamente nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria, anche se iscritta a catasto unitamente all'abitazione. 2. Sono <b>escluse</b> dal beneficio le abitazioni rientranti nelle categorie catastali di lusso <b>A1, A8 e A9</b> .
<b>CONTRATTO DI COMODATO</b>	Il contratto di comodato deve essere <b>registrato</b> .
<b>BENEFICIO FISCALE E DECORRENZA</b>	Il comodante-possessore ha diritto ad una <b>riduzione del 50% della base imponibile IMU</b> , decorrente dalla data di stipula del contratto di comodato o, se successiva, dalla data in cui il comodatario acquisisce la residenza anagrafica nell'immobile ottenuto in comodato.
<b>OBBLIGO DICHIARATIVO</b>	Il comodante-possessore <b>deve presentare la dichiarazione IMU</b> utilizzando l'apposito modello ministeriale <b>entro il 30 giugno dell'anno successivo</b> a quello di riferimento, in cui si attesta il possesso dei requisiti previsti dalla Legge di Stabilità 2016 per la riduzione del 50% .

Poichè il Comune di Falconara Marittima ha già fissato, a decorrere dal 2012, **l'aliquota agevolata IMU al 8 per mille** "per le unità immobiliari adibite ad abitazioni concesse in comodato uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado", alle condizioni previste nella Del.C.C. n.71 del 26/9/2012 (residenza anagrafica nell'immobile e nucleo familiare composto da almeno due persone), si precisa che:

1) I possessori di tali abitazioni, anche **se non sussistono gli ulteriori requisiti elencati nella tabella presedente, verseranno l'IMU con l'aliquota dell' 8 per mille, senza beneficiare della riduzione del 50%**. In tal caso, resta fermo l'obbligo dichiarativo: va utilizzato il modello già messo a disposizione dal Comune, scaricabile anche dal sito internet. Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI-IMU per immobili eventualmente già concessi in comodato, se non si sono verificate modificazioni di quanto dichiarato;

2) **Se invece sussistono tutti i nuovi requisiti sopra elencati (residenza nello stesso comune, registrazione del contratto, unico immobile ad uso abitativo), i contribuenti applicheranno l'aliquota dell' 8 per mille alla base imponibile ridotta del 50%**

- **Riduzioni IMU sulle abitazioni locatate a canone concordato (commi 53 e 54)**

A decorrere dal 1° gennaio 2016, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n.431/1998, l'IMU è ridotta del 25%. Ai fini dell'applicazione della riduzione c'è l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU utilizzando l'apposito modello ministeriale **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di riferimento, in cui si attesta di aver stipulato un contratto a canone concordato

- **Esenzione dall'IMU dei terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali (comma 13)**

A decorrere dal 1° gennaio 2016 sono totalmente esenti da IMU i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola. Al fine di ottenere l'esenzione, si rammenta l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU (qualora non fosse già stata presentata, anche ai fini ICI). Per la nozione di imprenditore agricolo o IAP, si rimanda alle istruzioni per la compilazione della dichiarazione ministeriale IMU, pag. 14.

- **Eliminazione dell'IMU per gli immobili delle cooperative edilizie destinate a studenti universitari soci assegnatari (comma 15)**

A decorrere dal 1° gennaio 2016, l'IMU non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche a prescindere dalla residenza anagrafica.

- **Rideterminazione della rendita catastale per gli immobili delle categorie dei gruppi D ed E (commi 21 e ss.)**

I possessori degli immobili a destinazione speciale, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, possono presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), istanze di aggiornamento della rendita catastale, escludendo dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. Ai fini fiscali, gli atti di aggiornamento avranno comunque effetto dal 1° gennaio 2016, se presentati entro il 15 giugno 2016.

**Il Dipartimento delle finanze ha chiarito di recente con un intervento di prassi amministrativa la portata applicativa della locuzione “un solo immobile” utilizzata dalla legge come ulteriore condizione per l’agevolazione.**

**A questo proposito, considerato che la disposizione di favore si colloca nell’ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo, è stato precisato che la stessa sia da intendersi riferita ai soli immobili ad uso abitativo. Pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell’agevolazione fiscale. E’ stato inoltre precisato che nell’accezione di un solo immobile va anche ricompreso il possesso di una quota di un altro immobile.**

## COMODATO GRATUITO AI FINI IMU

### Art.1803 Codice Civile

*"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.*

*Il comodato è essenzialmente gratuito."*

**Comodante** è chi dà il bene in comodato - **Comodatario** è chi riceve il bene in comodato.

*Nota Bene: per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell’Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131/86, art. 5, del T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro).*

### Novità Comodato gratuito IUC 2016

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti e viene introdotta una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili. Infatti all’articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

*[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]*

*«0a) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all’immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell’applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all’articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»;*

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l’immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

**Aggiornamento (18 feb):** il MEF ha pubblicato la  **Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016**, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l’applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla **Circolare N.1/DF/2016**, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo").

Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7)

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

### **Casi di non applicabilità della riduzione:**

**se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione**

**se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione**

**se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione**

**se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione**

**se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione**

**se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione**

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado. Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

**Aggiornamento** (04 feb): per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota [prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016](#) (che si consiglia di leggere per ulteriori dettagli), ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Per la registrazione di contratto verbale, la Circolare MEF N. 1/DF/2016 specifica che si deve compilare in duplice copia il [Modello 69](#) in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "**Contratto verbale di comodato**".

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.